

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第3313號

01
02
03 原 告 簡福海
04 簡長河
05 簡長福
06 簡長弘
07 簡長榮
08 簡長正
09 簡長欽
10 簡有富
11 簡傑耀
12 簡有利
13 簡有田
14 簡有用
15 簡玉雲
16 簡有信
17 簡有建
18 簡有火
19 黃玉蟾
20 林森彬
21 卓森竹
22 卓森等
23 林森木
24 卓義川
25 卓財蓬
26 卓宣德
27 卓宣慶
28 卓昕翰
29 高玉理
30 陳星光
31 胡之閩 (原名：胡淑慧)
32 洪香丹

01		賴 鴛 純
02		余 樹 田
03		吳 心 綾
04		黃 成 奎
05		賴 鴛 嬌
06		趙 世 獅
07		趙 秋 芳
08		施 萬 來
09		施 志 和
10		施 柏 霖
11	上 一 人	
12	法 定 代 理 人	施 志 鵬
13		侯 雪 峰
14	原 告	施 恒 利 (原 名 施 福 光)
15		施 聖 福
16		施 谷 秀
17		施 乃 云
18		王 海 水
19		王 德 女
20		王 德 玉
21		張 王 德 美
22		王 晋 仁
23		王 晋 忠
24	共 同	
25	訴 訟 代 理 人	林 建 平 律 師
26	被 告	簡 卓 雲 娥
27		簡 秀 金
28		簡 淑 汝
29	上 三 人 共 同	
30	訴 訟 代 理 人	蔡 勝 雄 律 師
31	複 代 理 人	黃 韋 齊 律 師

01 被 告 簡 怡 嘉 (原 名 : 簡 淑 娟)

02 簡 雅 惠

03 簡 莉 蓉

04 上 列 當 事 人 間 租 佃 爭 議 事 件 , 經 本 院 於 民 國 109 年 3 月 19 日 言 詞 辯
05 論 終 結 , 判 決 如 下 :

06 主 文

07 一、確 認 原 告 (原 告 胡 之 閩 除 外) 與 被 告 間 就 附 表 所 示 土 地 之 新
08 北 市 鶯 歌 區 私 有 耕 地 租 約 鶯 尖 字 第 13 號 耕 地 三 七 五 減 租 條 例
09 之 租 賃 關 係 不 存 在 。

10 二、原 告 胡 之 閩 之 訴 駁 回 。

11 三、訴 訟 費 用 由 被 告 負 擔 。

12 事 實 及 理 由

13 壹、程 序 方 面 :

14 一、按 耕 地 三 七 五 減 租 條 例 第 26 條 第 1 項 規 定 : 「 出 租 人 與 承 租
15 人 間 因 耕 地 租 佃 發 生 爭 議 時 , 應 由 當 地 鄉 (鎮 、 市 、 區) 公
16 所 耕 地 租 佃 委 員 會 調 解 ; 調 解 不 成 立 者 , 應 由 直 轄 市 或 縣 (市)
17 政 府 耕 地 租 佃 委 員 會 調 處 ; 不 服 調 處 者 , 由 直 轄 市 或 縣
18 (市) 政 府 耕 地 租 佃 委 員 會 移 送 該 管 司 法 機 關 , 司 法 機 關 應
19 即 迅 予 處 理 , 並 免 收 裁 判 費 用 。 」

20 二、本 件 兩 造 間 因 耕 地 租 佃 關 係 發 生 爭 議 , 經 原 告 於 民 國 104 年 5
21 月 19 日 向 新 北 市 鶯 歌 區 公 所 耕 地 租 佃 委 員 會 申 請 調 解 , 嗣 調
22 解 不 成 立 , 乃 由 新 北 市 政 府 耕 地 租 佃 委 員 會 進 行 調 處 , 並 作
23 成 本 案 租 約 應 予 終 止 之 決 議 (見 本 院 卷 第 77 至 81 頁) 。 因 被
24 告 不 服 調 處 結 果 , 經 新 北 市 政 府 移 送 本 院 審 理 , 於 107 年 12
25 月 12 日 繫 屬 本 院 , 有 新 北 市 政 府 107 年 12 月 11 日 新 北 府 地 籍
26 字 第 1072350995 號 函 及 該 函 檢 送 之 「 鶯 尖 字 第 13 號 」 租 佃 爭
27 議 事 件 案 卷 (見 本 院 卷 第 13 至 1133 頁) 附 卷 可 稽 , 是 本 件 起
28 訴 於 法 並 無 不 合 , 先 予 敘 明 。

29 三、原 告 胡 之 閩 (原 名 : 胡 淑 慧) , 原 為 「 鶯 尖 字 第 13 號 」 耕 地
30 三 七 五 租 約 之 耕 地 所 有 權 人 , 惟 其 於 本 件 起 訴 前 已 於 107 年 8
31 月 15 日 將 土 地 出 售 予 訴 外 人 蘇 麗 雪 (見 本 院 卷 一 第 657 頁 、

01 卷二第157頁)，是其已無確認之訴之利益，其起訴於法不
02 合，應予駁回。

03 四、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
04 提起。民事訴訟法第247條前段定有明文，而所謂「即受確
05 認判決之法律上利益者」，係指因法律關係之存否不明確，
06 致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對
07 於被告之確認判決除去之者而言（最高法院27年上字第316
08 號判例參照）。原告（原告胡之閩除外）請求確認與被告間
09 就附表所示土地之新北市鶯歌區私有耕地租約鶯尖字第13號
10 耕地三七五減租條例之租賃關係不存在，兩造間就附表所示
11 土地之租賃關係是否存在有爭執，兩造間既經調解不成立，
12 如不訴請確認即無法明確，進而妨害相關權利之正常行使，
13 在私法上之地位即有受侵害之危險，且得對被告提起確認之
14 訴除去此項侵害，依前揭說明，自屬有即受確認判決之法律
15 上利益。

16 五、本件被告簡怡嘉、簡莉蓉經合法通知，未於最後言詞辯論期
17 日到場，被告簡雅惠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
18 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
19 由其一造辯論而為判決。

20 貳、原告主張：

21 一、原告為新北市鶯歌區公所轄「鶯尖字第13號」耕地三七五
22 租約（下稱系爭耕地租約）之耕地所有權人，而系爭耕地租
23 約土地地號變化如下：

24 （一）系爭耕地租約原土地地號為新北市○○區○○段尖山小段13

25 0、131、134、120、115、114、136-1、137、127、126地

26 號第10筆土地。嗣土地重編為新北市○○區○○○段○○○○○

27 ○○○○○○○○○○○○○○○○○號；新北市○○區○○段○○○段0

28 00000000地號；新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○

29 ○號等11筆土地。

30 （二）嗣再經分割為新北市○○區○○○段271、271-1、292、292

31 -1、318、318-1、319、322、322-1地號；新北市○○區○

01 ○段○○○段000000000000000000000000地號；新北市○
02 ○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地。
03 (三)又新北市○○區○○段○○○段0000000000000000000000
04 00地號現已改編為新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
05 ○○○○○○號。另被告前抗辯已終止租約之新北市○○區○○
06 段○○○○○○○○號，其中260地號已併入二橋段257地號，現已
07 建成集合住宅。

08 (四)是系爭耕地租約現有地號為新北市○○區○○○段271、271
09 -1、292、292-1、318、318-1、319、322、322-1地號；新
10 北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號；新
11 ○區○○段○○○○○○○○○○號土地。詳如附表所示(本件原告為
12 求本件爭點集中，就二橋段257、260地號土地部分，被告不
13 於本案請求，將另行請求)。

14 二、查系爭耕地租約原始係訂約當時之地主與承租人簡瑞冷訂定
15 。嗣承租人簡瑞冷死亡，由其繼承人簡長根於74年間繼承為
16 承租人。嗣簡長根再於89年5月12日死亡後，由簡卓雲娥切
17 結辦理現耕繼承，嗣簡卓雲娥以承租人之地位與部分系爭耕
18 地之地主租佃爭議調處，此有92年12月29日台北縣政府租地
19 租佃委員會租佃爭議調處成立證明書可稽。然上開調處，未
20 經簡長根其餘繼承人出席，且已經否認其效力，且其協議內
21 容亦有所不明確，上開調處應屬無效，且亦從未履行。嗣新
22 北市鶯歌區公所將系爭耕地租約之承租人變更登記為被告簡
23 卓雲娥、簡淑娟、簡雅惠、簡荊蓉、簡秀金、簡淑汝等6人
24 。

25 三、系爭耕地有下列不自任耕作及廢耕之情形，不論任何一種，
26 均足以使系爭耕地租約無效或終止：

27 (一)系爭耕地有轉租他人耕作，非由承租人耕作之情：
28 查系爭耕地有將近三分之一至二分之一之耕地轉租他人，此
29 有系爭耕地之農戶種稻及輪作、休耕申報書(鈞院卷第43頁
30 以下)可稽，上開申報書之土地均為系爭耕地，然其申報人
31 均非系爭耕地之被告，為其他人，是系爭耕地顯有大部分面

01 積非由被告等6人耕作，當然有轉租之情，此亦屬違反耕地
02 三七五減租第16條不自任耕作之規定。依最高法院68年台上
03 字第948號、56年台上字第1520號民事判決，原訂租約應屬
04 無效

05 (二)承租人未於系爭耕地耕作，任令耕地荒蕪：

- 06 1、新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處於102年12月17日、103年3
07 月13日會同樹林地政事務所及鶯歌區公所人員現場勘查結果
08 ：(一)新北市○○區○○○段○○○○號：土地1/5面積為竹林
09 、4/5面積為雜草。(二)同段292地號：土地全部面積為雜草
10 。(三)同段318地號：土地1/2面積為菜園及種植香蕉，1/2
11 面積為雜草。(四)同段319地號：土地全部面積為竹林。
- 12 2、新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處於104年12月18日及同年12
13 月9日派員會同樹林地政事務所及鶯歌區公所人員現場再勘
14 查新北市○○區○○○段○○○○號結果，該土地1/10面積為
15 柚子樹、竹子、菜園作農業使用，餘9/10面積為雜草，雜草
16 面積逐漸擴大。
- 17 3、是僅新北市○○區○○○段○○○○○○○○號，有非常少部分耕
18 作(按此亦非被告耕作)，其餘不是雜草就是竹林，竹林為雜
19 林，根本無耕作可言。且上開新北市政府稅捐稽徵處勘查日
20 期為102年12月17日、103年3月13日及104年11月18日、同年
21 12月9日，即長達一年以上，被告均任令土地荒蕪，任令雜
22 草或竹林叢生。
- 23 4、除上開轉租外，被告等6人均非以農業為生，早已無於系爭
24 耕地上耕作任何農作物，系爭耕地除上開轉租範圍外，一片
25 荒蕪，雜草叢生，此可參照片調解聲請書附件八，2012年4
26 月、2013年11月、2015年5月照片均一致呈現系爭耕地雜草
27 叢生即知，如有耕作絕無可能放任雜草叢生，且承租人多人
28 亦未居住在新北市鶯歌區，不可能親自從事耕作行為。
- 29 5、依本件鶯歌區公所會勘結果：新北市○○區○○段○○○○○○○
30 ○號土地、尖山腳段318、271、271-1、292及292-1地號土
31 地現況大部分為雜草；尖山腳段322、322-1地號土地經承租

01 人表示係出租人實際耕作中。

02 四、被告雖抗辯有放棄部分耕作，故未耕作云云，然如前述被告
03 一向於調解、調處時稱並無其他承租人，則何來放棄，又所
04 稱放棄亦與前述其領取補償金不符。縱退萬步，系爭尖山腳
05 段292地號土地，被告耕作3/4，但經新北市政府稅捐稽徵處
06 連續102年到104年（即繼續一年以上）四次會勘結果土地全
07 部面積為雜草（318地號被告稱耕作全部，但亦有1/2為雜草
08 ），參之最高法院判決，不因廢棄不耕之租賃耕地為一部或
09 全部而有異，僅此一地號原告即得依耕地三七五減租條例第
10 17條第1項第4款規定終止租約，是原告當得終止系爭租約。
11 原告前曾於104年11月27日發律師函終止雙方租賃關係在案
12 ，於調解處或本件訴訟中均主張終止系爭租約，是退千萬步
13 言，原告亦得終止本件三七五租約。

14 五、是綜上，系爭耕地確實有轉租他人及任令荒蕪未自任工作，
15 不論構成何種情形，均足以使系爭租約無效或終止，是系爭
16 租約應予以終止而不存在，亦經新北市政府租佃爭議委員會
17 決議終止在案，被告確有非因不可抗力而繼續一年以上不為
18 耕作之事實，故依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規
19 定，併已104年11月27日發律師函通知被告終止兩造間租佃
20 契約，於法即無不合，應已生合法終止兩造間租佃契約之效
21 力，從而原告訴請本院確認兩造之租佃契約不存在，為有理
22 由，應予准許。

23 六、訴之聲明：確認兩造間就附表所示土地之新北市鶯歌區私有
24 耕地租約鶯尖字第13號耕地三七五租佃關係不存在。

25 參、被告方面：

26 甲、被告簡卓雲娥、簡秀金、簡淑汝：

27 一、關於系爭耕地租約所涉及之地號及承租範圍，其沿革如下：

28 (一)緣被告簡秀金及簡淑汝之曾祖父簡瑞冷（46年2月5日歿）與
29 另外兩名兄弟簡瑞希及簡瑞木，以曾祖父簡瑞冷之名義，於
30 38年1月1日與地主施源基等四位施姓兄弟簽立共同承租鶯尖
31 字第13號耕地三七五租約，是上開鶯尖字第13號耕地即為分

01 戶分耕，長年由簡瑞冷與簡瑞希、簡瑞木各自分耕於上開土
02 地，各自耕作約三分之一範圍並分別繳納租金。其後於74年
03 4月2日完成承租人變更登記以簡瑞冷之長孫簡長根代表繼承
04 其承租權，而後至89年5月12日因簡長根身故，然形式上仍
05 以簡長根為承租人。而後於92年間簡長根之配偶即被告簡卓
06 雲娥委託簡長根之父簡福輝於鶯歌區公所租佃調解委員會，
07 與原告簡福海等10餘人進行調解，並達成調解成立，確認就
08 鶯尖字第13號耕地承租範圍為台北縣○○鎮○○段○○○段
09 地號114、115、115之2、115之3、120、126、127、130、13
10 1、136之1、137號耕地。就此原告等復曾於鈞院另案102年
11 度重訴字第49號請求分割共有物案件之民事判決中自承：「
12 原告等人前曾與簡瑞冷之繼承人簡長根之配偶簡卓雲娥租佃
13 調解，其承認原告與其之分耕範圍，並願意對於原告所有應
14 有部分範圍放棄耕作權，此有台北縣政府耕地租佃委員會租
15 佃爭議調處成立證明書可稽。是原告等人亦係以分耕範圍即
16 總面積三分之二為基礎，分割上開土地。」等語。

17 (二)嗣土地經重編為新北市○○區○○○段○○○段○○○段○○○
18 ○○○○號；尖山段尖山小段115-2、115-3地號；及二橋段
19 257、260、263、264地號等11筆土地；嗣再經分割為新北市
20 ○○區○○○段271、271-1、292、292-1、318、318-1、31
21 9、322、322-1地號；尖山段尖山小段115-2、115-3、115-4
22 、115-5地號；及二橋段257、260、263、264等地號土地。

23 雖形式上仍以訴外人簡長根為承租人，然上開調解雙方就承
24 租範圍已就此達成調解，原告等人自上開調解協議取回三分
25 之二之承租範圍土地，簡長根之配偶即被告簡卓雲娥與簡長
26 根之父簡福輝迄今仍保留鶯尖字第13號耕地三分之一之土地
27 承租權（實際承租範圍與被證1圖示所塗繪粉紅色「承租範
28 圍」所示大致相符，該圖所載為整編前之土地地號）。

29 二、原告主張雙方就「92年12月28日耕作權放棄書」及「92年12
30 月29日台北縣政府耕地租佃委員會調證字第0920774549號租
31 佃爭議調處(解)成立證明書」沒有經過登記，未曾合意，又

01 上開文件之承租人僅有「簡卓雲娥」、出租人僅有「簡姓地
02 主」，皆非全部的承租人亦非全部的出租人，對其他地主不
03 生效力，且先前簡秀金曾在存證信函及另案主張否認上開文
04 件之效力云云：

05 (一)查租賃關係之成立及終止均不以登記為要件，況「92年12月
06 28日耕作權放棄書」及「92年12月29日台北縣政府耕地租佃
07 委員會調證字第0920774549號租佃爭議調處(解)成立證明書
08 」皆為地主與承租人於官方所進行之合意調解，絕非原告所
09 辯稱之片面放棄行為，縱使未經登記，亦不影響其已發生之
10 效力。

11 (二)又上揭文件內所載出租人固僅有「簡姓地主」，雖非本案全
12 部出租人，然將「備註欄」簡姓地主所有持分各自加總後，
13 所有已簽署同意上述耕作權放棄書及鶯尖字第13號租約地主
14 持分亦已達3分之2，僅3分之1地主未簽署，至少對已簽署上
15 開耕作權放棄書及鶯尖字第13號租約之3分之2地主已發生其
16 效力。況主要耕作者即被告簡卓雲娥既為長年主要耕作者，
17 以主要耕作者與上開3分之2強之地主間所達成之放棄部分承
18 租權合意，其實才吻合實際耕作之情形，方能充分表彰當時
19 之實際耕作範圍。

20 (三)更遑論早於92年12月29日原告等人已與被告簡卓雲娥成立租
21 佃爭議調解，並由台北縣政府耕地租佃委員會制作調證字第
22 0920774549號租佃爭議調處(解)成立證明書，其中調解結果
23 主要內容欄內明確載明：「二、相對人(即被告簡卓雲娥)
24 願意放棄部分承租耕作權事項，並檢具切結書及相關資料到
25 鶯歌鎮公所辦理租約變更登記。」等語。又雙方復早已於上
26 開調解成立前一日即92年12月28日預先由原告等人提供耕作
27 權放棄書交由被告簡卓雲娥進行簽署。由此可見，雙方就系
28 爭土地業已劃分出被告之承租及分耕範圍，並曾就此成立租
29 佃調解及簽署耕作權放棄書，被告以上開書證之放棄承租範
30 圍為依據，進而匯總被告之承租範圍，乃為有據。絕非原告
31 片面所曲解承租範圍及於全部土地云云，且原告臨訟所片面

01 宣稱任令荒蕪之部分，究竟與本件承租範圍有何關聯性存在
02 ？迄今亦從未見原告有任何舉證，原告所述顯與既存書證相
03 違，本案復存有上開租佃爭議調處(解)成立證明書等客觀事
04 證，自應優先回歸客觀事證作為判斷基礎，否則對被告即顯
05 然有失公允。

06 三、被告並無原告所稱不自任耕作之情：

07 (一)按耕地三七五減租條例第16條所定承租人不任耕作，係指
08 承租人未將承租耕地供耕作使用，或轉租、借與他人使用、
09 與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為而言。倘承
10 租人僅消極不為耕作，任令荒廢，或任由他人使用不為異議
11 或予排除，尚難謂原租約已因此而歸於無效(最高法院102
12 年度台上字第2477號民事判決參照)。又耕地三七五減租條
13 例於72年12月23日公布修正時，於第17條第1項增列第4款規
14 定：耕地租約在租佃期限未屆滿前，有非因不可抗力繼續一
15 年不為耕作之情形者，得終止之，乃對耕地承租人消極不為
16 耕作之行為予以規範，自不在同條例第16條所稱之不「自任
17 耕作」之列。

18 (二)原告既曾於鈞院另案102年度重訴字第49號請求分割共有物
19 案件之民事判決中自承與被告簡卓雲娥租佃調解成立，原告
20 自應受其先前就雙方分耕範圍主張之拘束。則就其所稱未自
21 任耕作任憑耕地荒蕪云云，原告所拍攝相片畫面縱有雜草，
22 顯然與被告所分耕之土地範圍無關，原告並未充分舉證以實
23 其說。

24 (三)觀之新北市政府稅捐稽徵處103年3月20日之函文，其內所述
25 新北市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○號、二橋段248、24
26 9、261地號等土地，根本與本件爭議之土地不同，毫無任何
27 關聯性可言。又觀之上開函件內亦提及本件尖山腳段271地
28 號土地上有種植竹林、318地號土地上有菜園及種植香蕉等
29 作物、319地號土地上亦有種植竹林。又尖山腳段292地號土
30 地上有定時除草、翻土及種植竹林生產竹筍等作物，此有現
31 場所拍攝之彩色相片可稽，顯示就被告分耕之面積範圍內顯

01 有供農業使用，絕無任何原告所稱放任荒蕪之情形。

02 四、被告亦無原告所指稱非法轉租之情：就關於原告所稱被告非
03 法轉租云云，未見其舉證以實其說，亦與客觀事實不符，被
04 告就此否認之。且於被告等於承租期間雖偶因灌溉水源不足
05 ，應政策要求農民配合政府而偶有暫時性休耕情事，然客觀
06 上被告亦曾向公所辦理休耕且領有公所發給作物種子進行灑
07 作，其間公所皆有拍照存查核實無誤，其後才會進而發給休
08 耕獎勵金補助。惟觀諸原告既已坦誠有分耕之事實，原告等
09 所提出若干休耕申報書，所載均為原告自己之姓名，更遑論
10 原告所自提之休耕申報書內，甚至出現根本並非本件爭議之
11 地號。以附件7原告所自提之休耕申報書為例(同鈞院卷一第
12 45頁參照)，其中所載尖山段尖山小段112、134、134-1、13
13 5及137皆根本並非本件爭議土地，原告張冠李戴以與本案毫
14 無關聯性之其他土地休耕申報書作為其所稱非法轉租之事證
15 ，且逕指被告必然有轉租他人云云，顯然斷章取義且未盡其
16 舉證責任，原告之訴顯無理由。

17 五、被告不構成三七五減租條例第17條第1項第4款「非因不可抗
18 力繼續一年不為耕作」之終止租約事由：

19 (一)耕地三七五減租條例第17條第1項第4款所稱「非因不可抗力
20 繼續一年不為耕作」，指承租人消極不予耕作任令荒廢者而
21 言(最高法院87年度台上字第1378號判決參照)。再，耕地
22 三七五減租條例第17條第1項第2、4款，於72年12月23日修
23 正時，分將「承租人放棄耕作權時」及「承租人非因不可抗
24 力繼續一年不為耕作時」，併列為出租人得終止租約之法定
25 原因，乃參照當時土地法第114條第2款及第115條分別設有
26 「承租人放棄其耕作權利時得終止之」、「承租人(下略)非
27 因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利」之規
28 範而為增訂。是該條例第17條第1項第4款所稱之「繼續一年
29 不為耕作」者，係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意思，
30 且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒蕪廢耕之情形
31 而言，苟承租人主觀上並無放棄耕作權之意，即與該款所稱

01 繼續一年不為耕作之規定有間，於此情形，自不涵攝在內而
02 無該款規定之適用（最高法院97年度台上字第254號判決意
03 旨參照）。

04 (二)被告心繫農事，主觀上絕無任何放棄耕作權之意，絕非原告
05 片面所云之「任令荒蕪」。況依前所述，本件承租權既已部
06 分放棄，僅餘部分承租權，客觀上自僅會呈現部分有耕種、
07 部分未有耕種之情形，縱令會勘結論有呈現部分未有耕種之
08 情形，乃屬合理。又其中292地號範圍甚為廣大，當時或因
09 土地廣大而未曾一一踏足前往觀看、或適值休耕期間，然其
10 實確有種植，實則尖山腳段292地號土地上有定時除草、翻
11 土、「種植竹林及生產竹筍」等作物，此有現場所拍攝之彩
12 色相片可稽，顯示本件就被告分耕之面積範圍內有供農業使
13 用，絕無任何原告所稱任令荒蕪之情形。

14 (三)退萬步言，三七五租約之承租人本屬弱勢，實際上因連年氣
15 候變遷、水源缺乏而導致「停止灌溉」，為因應經濟部及行
16 政院農業委員會農糧署之休耕政令，政府鼓勵農民進行休耕
17 或輪作以因應水源缺乏之旱地情形，甚至給予休耕及輪作補
18 償及獎勵，此有台北縣鶯歌鎮公所93年間、95年間函文及輪
19 作、休耕申請書可稽（見被證15至18），原告於本件亦曾自行
20 提出諸多輪作、休耕申報書，其上並載明申報輪作、休耕之
21 地號及面積、行政院農業委員會農糧署更為此發放輪作及休
22 耕獎勵，並依據經濟部及行政院農業委員會95年3月3日經水
23 字第09504601310號及農林字第0950030273號函公告停灌範
24 圍內補償標準。由此顯示，政府為因應旱地或水源不足而有
25 休耕之政令，惟此等政令絕非一般民眾或個人所得預料及掌
26 控，更無法隨意控制使其不發生或事先得以預防，因政令休
27 耕、輪作之故，縱使因此導致未能於全部耕地上進行種植，
28 亦實屬不可歸責於被告之事由。被告主觀上毫無任何放棄耕
29 作之意思，縱令為因應休耕或輪作之故，而未能於所有土地
30 上皆滿佈農作物，仍難逕認被告於主觀上有何無故放棄耕作
31 之情，顯與減租條例第17條第1項第4款所定「非因不可抗力

01 繼續一年不為耕作」係指承租人消極不予耕作，任令荒蕪之
02 情形，尚屬有間。是原告主張其得依據耕地三七五減租條例
03 第17條第1項第4款之規定，對被告終止系爭租約，即非有據
04 。

05 (四)又系爭耕地四周因大型建案起建、復有其他鐵皮建物阻擋，
06 使出入口農機具出入困難且進出不易，然被告即使處於如此
07 艱難之情況下，仍心繫農事始終耕作不輟兼積極除草，仍勉
08 力種植一些旱季作物、竹筍或青菜等等。被告主觀上從無放
09 棄耕作之意，客觀上仍始終堅持種植且始終耕種不輟，與立
10 法者初心乃係針對故意不耕作的人使租約歸於消滅之意旨截
11 然不同。

12 六、答辯聲明：原告之訴駁回。

13 乙、被告簡怡嘉、簡莉蓉：被告經合法通知，未於最後言詞辯論
14 期日到場，據其到場時所為聲明、陳述，被告簡怡嘉表示對
15 原告之請求無意見，被告簡莉蓉陳稱其不知原告聲明是什麼
16 。

17 丙、被告簡雅惠：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
18 何聲明或陳述。

19 肆、兩造爭執事項：

20 一、系爭耕作權放棄書（即被證4）及台北縣政府耕地租佃委員
21 會92年12月29日調證字第0920774549號租佃爭議調處（解）成
22 立證明書效力如何。

23 二、系爭耕地被告是否有轉租他人耕作之情事。

24 三、被告是否有未於系爭耕地耕作，任令耕地荒蕪之情事。

25 伍、本院之判斷：

26 一、系爭耕作權放棄書（即被證4）及台北縣政府耕地租佃委員
27 會92年12月29日調證字第0920774549號租佃爭議調處（解）成
28 立證明書效力如何：

29 (一)緣被告簡秀金及簡淑汝之曾祖父簡瑞冷與另外兩名兄弟簡瑞
30 希及簡瑞木，以曾祖父簡瑞冷之名義，於38年1月1日與地主
31 施源基等四位施姓兄弟簽立共同承租鶯尖字第13號耕地三七

01 五租約。其後於74年4月2日承租人變更登記以簡瑞冷之長孫
02 簡長根代表繼承其承租權，至89年5月12日因簡長根身故，
03 然形式上仍以簡長根為承租人。嗣由被告簡卓雲娥切結辦理
04 現耕繼承，被告簡卓雲娥於92年12月28日出具耕作權放棄書
05 ，與部分系爭耕地之地主租佃爭議調處，此有耕作權放棄書
06 （見本院卷二第353頁被證4）、台北縣政府耕地租佃委員會
07 92年12月29日調證字第0920774549號租佃爭議調處（解）成立
08 證明書（見本院卷一第31頁）影本各1件附卷可證，且為兩
09 造所不爭執，自堪信為真實。

10 (二)按當事人互相表示意思一致者，契約始能成立。是以契約當
11 事人之一方有數人時，除可分之情形外，其要約或承諾之意
12 思表示，應向全體或由全體為之，方能謂對全體當事人發生
13 效力（最高法院94年度台上字第824號參照）。經查，簡長
14 根死亡後，系爭耕地租約之承租人變更登記為被告簡卓雲娥
15 、簡淑娟、簡雅惠、簡荊蓉、簡秀金、簡淑汝等6人，然系
16 爭耕作權放棄書僅由被告簡卓雲娥一人出具。又台北縣政府
17 耕地租佃委員會92年12月29日調證字第0920774549號租佃爭
18 議調處（解）成立證明書所載當事人為申請人：卓卻、卓雨喜
19 、卓財蓬、趙秋芳、簡福海、簡有火、簡有建、簡有信、簡
20 有利、黃玉蟾、簡長河、簡長福、簡長弘、簡長榮、簡長正
21 、簡有德、簡有富、簡長欽、施萬來等人。相對人：簡卓雲
22 娥。則地主至少有卓義川、卓宣德、卓宣慶、卓昕翰、趙世
23 獅、趙令鈺、施志和、施柏霖、施福光、施聖福、施谷秀、
24 施麟昱、施乃云、王海水、王德女、王德玉、張王德美、王
25 晋仁、王晋忠等人未參與該調處，而被告亦僅簡卓雲娥一人
26 參與。被告等6人於104年1月19日提出申請書向新北市政府
27 陳述，原承租人簡長根之合法繼承人共6位，惟新北市鶯歌
28 區公所92年10月31日召開之「鶯尖字第13號」三七五租佃爭
29 議調解案，僅通知原承租人之繼承人之一簡卓雲娥與會，相
30 關開會通知及程序均未通知其餘5位繼承人，該調解筆錄亦
31 僅有簡卓雲娥一人簽名，故主張該所召開之調解程序不合法

01 ，該調解成立之內容應屬無效，此有新北市政府104年1月27
02 日新北府地籍字第1040128676號函附卷為憑（見本院卷三第
03 21頁）。按系爭耕地租約雙方均有多數當事人，然僅一名承
04 租人即被告簡卓雲娥出具耕作權放棄書及部分出租人與一名
05 承租人即被告簡卓雲娥參與調解，而其餘承租人事後並已否
06 認其效力，是原告主張系爭耕作權放棄書及台北縣政府耕地
07 租佃委員會92年12月29日調證字第0920774549號租佃爭議調
08 處（解）成立證明書均屬無效，應堪採信。被告簡卓雲娥、簡
09 秀金、簡淑汝辯稱系爭耕作權放棄書、92年12月29日臺北縣
10 鶯歌鎮公所耕地租佃委員會調證字第0920774549號租佃爭議
11 調處（解）成立證明書，皆為地主與承租人於官方所進行之合
12 意調解，並非原告所辯稱之片面放棄行為，縱使未經登記，
13 亦不影響其已發生之效力云云，尚難採信。

14 二、系爭耕地被告是否有轉租他人耕作之情事：

15 （一）按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人
16 。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回
17 自行耕種或另行出租。耕地三七五減租條例第16條第1、2項
18 定有明文。次按所謂不自任耕作，係指承租人有擅自變更改
19 途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將耕地借與他人使
20 用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為而言（
21 最高法院105年台上字第968號判決參照）。

22 （二）原告主張系爭耕地有將近三分之一至二分之一之耕地轉租他
23 人，其所依據者乃系爭耕地之農戶種稻及輪作、休耕申報書
24 （見本院卷一第43頁以下）。惟為被告簡卓雲娥、簡秀金、簡
25 淑汝等3人所否認。經查，上開申報書之申報人為簡有利、
26 簡有火、簡長庚、簡長欽、簡李瑞碧、簡福海等人（見本院
27 卷一第43至147頁），其中申報人簡有利、簡有火、簡長欽
28 、簡福海均為本件之地主，其餘簡長庚為地主簡有信、簡有
29 火之父親，簡李瑞碧則為地主簡長正之母親，此經本院調閱
30 渠等戶籍謄本查明（見限閱卷第23至32頁）。由此可見，系
31 爭耕地之農戶種稻及輪作、休耕申報書均為地主所申報，與

01 被告等6人無涉。原告主張被告有將系爭耕地將近三分之一
02 至二分之一之耕地轉租他人，依耕地三七五減租條例第16條
03 第1、2項之規定，原訂租約無效云云，尚屬無據。

04 三、被告是否有未於系爭耕地耕作，任令耕地荒蕪之情事：

05 (一)按承租人有非因不可抗力繼續一年不為耕作者，出租人得終
06 止租約。三七五減租條例第17條第1項第4款定有明文。所稱
07 「非因不可抗力繼續一年不為耕作」，指承租人消極不予耕
08 作任令荒廢者而言（最高法院87年度台上字第1378號民事判
09 決參照）。

10 (二)新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處於102年12月17日、103年3
11 月13日會同樹林地政事務所及鶯歌區公所人員曾至現場勘查
12 結果略以：

13 1、新北市○○區○○○段○○○○號：土地1/5面積為竹林、4/5
14 面積為雜草。

15 2、同段292地號：土地全部面積為雜草。

16 3、同段318地號：土地1/2面積為菜園及種植香蕉，1/2面積為
17 雜草。

18 4、同段319地號：土地全部面積為竹林。

19 5、此有新北市政府稅捐稽徵處103年3月20日北稅鶯一字第
20 10335546323號函附卷佐證（見本院卷一第231至233頁）。

21 (三)新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處於104年11月18日及同年12
22 月9日派員會同樹林地政事務所及鶯歌區公所人員現場再勘
23 查新北市○○區○○○段○○○○號，勘查結果：土地1/10面
24 積為柚子樹、竹子、菜園作農業使用，餘9/10面積為雜草，
25 雜草面積逐漸擴大。此有新北市政府稅捐稽徵處104年12月
26 18日北稅鶯一字第10435934253號函附卷可證（見本院卷一
27 第237頁）。

28 (四)新北市鶯歌區公所會同樹林地政事務所人員，於104年9月14
29 日現場會勘，承租人有簡卓雲娥、簡秀金到場，會勘結果：

30 1、新北市○○區○○段○○○○號：小範圍面積為竹林，大範圍
31 面積為雜草，現況僅有除草未耕作。

- 01 2、同段264地號：現況承租人未耕作，承租人陳述土地時常被
02 別人堆放垃圾無法耕作，現況樹木雜草。
- 03 3、新北市○○區○○○段○○○○○○號：一部分為竹林為承租人
04 耕作，現況有除草及翻土，一部分為承租人之其他親戚在耕
05 作，有種植絲瓜，土地有除草。
- 06 4、同段318地號：現況大部分為雜草、未耕作，小部分土地有
07 除草及翻土。
- 08 5、同段319地號：現況為竹林，目前由地主卓義川耕作。
- 09 6、同段322、322-1地號：承租人陳述該2筆土地由地主耕作，
10 地主也陳述承租人未耕作。
- 11 7、同段271、271-1地號：一小部分土地承租人有除草及翻土，
12 其他大部分為雜草。
- 13 8、同段292、292-1地號：一小部分面積現況為竹林，其他部分
14 為雜木及雜草，土地有除草及翻土，承租人未耕作。
- 15 9、新北市○○區○○段○○○段000000000000000000000000
16 地號（改編為新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
17 ○○○號）：現況為雜林、竹林（防風林）及雜草。
- 18 10、以上有新北市鶯歌區公所會勘紀錄及現場照片附卷可證（見
19 本院卷一第409至457頁）

20 (五)綜上所述，被告確有未於系爭耕地耕作，任令耕地荒蕪之情
21 形，且據新北市政府稅捐稽徵處勘查日期為102年12月17日
22 、103年3月13日及104年11月18日、同年12月9日，鶯歌區公
23 所勘查日期為104年9月14日，時間長達一年以上，被告均任
24 令土地雜草或竹林叢生。縱依被告簡卓雲娥、簡秀金、簡淑
25 汝等人所辯以其等放棄部分耕作權後之承租面積為基準，系
26 爭尖山腳段292地號土地，被告自承耕作範圍為3/4，但經新
27 北市政府稅捐稽徵處及鶯歌區公所於102年12月17日至104年
28 9月14日會勘結果，土地全部面積為雜草或一小部分面積現
29 況為竹林，其他部分為雜木及雜草，承租人未耕作。則依最
30 高法院判決，不因廢棄不耕之租賃耕地為一部或全部而有異
31 ，僅此一地號廢棄不耕作原告即得依耕地三七五減租條例第

01 17條第1項第4款規定終止租約，是原告主張終止系爭租約，
02 即屬有據。

03 四、被告簡卓雲娥、簡秀金、簡淑汝等人另辯稱：政府為因應旱
04 地或水源不足而有休耕、輪作之故，因此導致未能於全部耕
05 地上進行種植，實屬不可歸責於被告之事由，並提出台北縣
06 鶯歌鎮公所函、農戶種稻輪作、休耕申請書等影本各2件為
07 證（見本院卷三第141至147頁被證15至18）。惟查，被告所
08 提前開文件，分屬95、93、88、91年度，與前開現場會勘不
09 為耕作之時間相距久遠，故被告不為耕作，顯與政令休耕、
10 輪作無關。至系爭耕地縱四周因大型建案起建、復有其他鐵
11 皮建物阻擋，使出入口農機具出入困難且進出不易云云，並
12 非無法進出，亦非三七五減租條例第17條第1項第4款所稱不
13 可抗力。是被告簡卓雲娥、簡秀金、簡淑汝等前開所辯均無
14 足取。

15 五、從而，原告主張其得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4
16 款規定終止租約，原告並已於104年11月27日委託律師發函
17 被告等6人終止租約，被告等6人分別於104年11月30日、同
18 年12月1、2日收受通知，有律師函影本1件、回執影本6件為
19 憑（見本院卷一第303至312頁），應已生合法終止兩造間租
20 佃契約之效力，是原告請求確認原告（原告胡之閩除外）與
21 被告間就附表所示土地之系爭耕地租約不存在，為有理由，
22 應予准許。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
24 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
25 此敘明。

26 七、結論：本件原告（原告胡之閩除外）之訴為有理由，爰判決
27 如主文。

28 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
29 民 事 第 三 庭 法 官 毛 崑 山

30 以上正本係照原本作成

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中華民國 109 年 4 月 30 日

03 書記官 喻誠德

04 附表：新北市鶯歌區私有耕地租約鶯尖字第13號租約

05 編號	06 地 號	07 地目	08 面積(平方公尺)
09 1	10 新北市○○區○○○段○○○號	11 田	12 4176.37
13 2	14 新北市○○區○○○段○○○號	15 田	16 12529.11
17 3	18 新北市○○區○○○段○○○號	19 田	20 5174.92
21 4	22 新北市○○區○○○段○○○號	23 田	24 1724.98
25 5	26 新北市○○區○○○段○○○號	27 田	28 4060.96
29 6	30 新北市○○區○○○段○○○號	31 田	32 6768.27
33 7	34 新北市○○區○○○段○○○號	35 田	36 1814
37 8	38 新北市○○區○○○段○○○號	39 田	40 676.24
41 9	42 新北市○○區○○○段○○○號	43 田	44 225.42
45 10	46 新北市○○區○○○段○○○號	47 田	48 344.13
49 11	50 新北市○○區○○○段○○○號	51 田	52 114.79
53 12	54 新北市○○區○○○段○○○號	55 田	56 1.3
57 13	58 新北市○○區○○○段○○○號	59 田	60 4.75

01
02
03
04
05
06

(續上頁)

14	新北市○○區○○段○○○號	田	3346
15	新北市○○區○○段○○○號	田	3104